এশিয়ান হোটেলস (উত্তর) লিমিটেড.

বনাম

আলোক কুমার লোধা ও অন্যান্য

(২০২২ সালের দেওয়ানি আপিল নম্বর ৩৭০৩-৩৭৫০)

১২ই জুলাই, ২০২২

[এম. আর. শাহ এবং বি. ভি. নাগরত্না, বিচারপতিদ্বয়]

দেওয়ানি কার্যবিধির, ১৯০৮- আদেশ ৬ নং নিয়ম ১৭-এর অধীনে -আবেদনের সংশোধনী-প্রয়োজনীয় ও যথাযথ পক্ষের জয়েন্ডার-আবেদনকারী বাদী সহ বিভিন্ন দোকানদারদের পৃথক পৃথক দোকানের জন্য লাইসেন্স মঞ্জুর করেছেন-উভয় আবেদনই হাইকোর্ট দ্বারা অনুমোদিত হয়েছিল-আপিল সংশোধনীর মাধ্যমে, মূল বাদীদের এখন আবেদন করতে হবে যে দোকান/প্রাঙ্গণের ক্ষেত্রে প্রদত্ত লাইসেন্সটি অপরিবর্তনীয় এবং চিরস্থায়ী-পূর্বোক্ত মামলাটি বিচারাধীন থাকাকালীন, আবেদনকারী কর্তৃক নির্দিষ্ট কিছু ব্যাঙ্কের পক্ষে তৈরি করা বিভিন্ন বন্ধককে চ্যালেঞ্জ করার জন্য বাদী আবেদনটি দায়ের করা হয়েছিল-ব্যাঙ্ক এবং আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলিকে বিবাদী হিসাবে অভিযুক্ত করার জন্য আরেকটি আবেদনও দায়ের করা হয়েছিল-উভয় আবেদনই উচ্চ আদালত দ্বারা অনুমোদিত হয়েছিল-আপিলের ভিত্তিতেঃ মূল বাদীদের এখন দাবি করা হয়েছে যে দোকান/প্রাঙ্গনে ১২৪টি বন্ধক দেওয়ার সমস্ত অভিযোগ বাতিল ঘোষণা করতে হবে-এমনকি অভিযোগকারী পক্ষগুলির বিরুদ্ধে যথাযথভাবে প্রয়োজনীয় সময়/সংশোধনী মামলা দায়ের করার অনুমতি দেওয়া যেতে পারে না-এমনকি আদালত দাবি করেছে যে অভিযোগগুলি যথাযথভাবে যুক্ত করা যেতে পারে না।

এশিয়ান হোটেলস (নর্থ) লিমিটেড বনাম অ্যালোক কুমার লোধা ও ১২৫ অন্যান্য

সমগ্র প্রাঙ্গনে সৃষ্ট সংশ্লিষ্ট বন্ধক/চার্জ/শুরু থেকে বাতিল।

আপিলের অনুমতি দিয়ে আদালতের সিদ্ধান্ত ঃ

১. শুরুতে এটা মনে রাখতে হবে যে, ১৯৮২ সাল থেকে বিভিন্ন বন্ধক ব্যাঙ্ক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানের পক্ষে বন্ধক তৈরি করা হয়েছে, যা সময়ের সঙ্গে সঙ্গে বাড়ানো হয়েছে এবং/অথবা চালু করা হয়েছে, পুনর্বিন্যাস করা হয়েছে এবং প্রতিস্থাপন করা হয়েছে। বন্ধক কেবল মূল বাদীদের দখলে থাকা দোকান/প্রাঙ্গণের ক্ষেত্রেই নয়, পুরো প্রাঙ্গণ/হায়াত রেসিডেন্সি হোটেলের ক্ষেত্রেও তৈরি করা হয়েছে। সংশ্লিষ্ট মূল বাদীদের পৃথক দোকানের জন্য লাইসেন্স দেওয়া হয় যা পুরো প্রাঙ্গনের অংশ। আবেদনকারীর মতে, প্রথম বন্ধক ১৯৮২ সালে তৈরি করা হয়েছিল। সেই সময়ে মূল বাদীদের মধ্যে কেউই লাইসেন্সধারী ছিলেন না।

১৯৮৩ সাল থেকে বিবাদী-মূল বাদী সহ বিভিন্ন দোকানদারদের কাছে পৃথক পৃথক দোকানের লাইসেন্স দেওয়া হয়েছে। আবেদনকারী, মালিক-লাইসেন্সদাতা হয়ে, সংশ্লিষ্ট লাইসেন্সধারীদের পক্ষে প্রদত্ত সংশ্লিষ্ট লাইসেন্সগুলি বাতিল করে দিয়েছেন-মূল বাদী। লাইসেন্স বাতিল করা সংশ্লিষ্ট মামলাগুলির বিষয়। অতএব, সংশ্লিষ্ট মামলায় একমাত্র বিতর্ক/সমস্যা হল সংশ্লিষ্ট লাইসেন্স প্রত্যাহারের বিষয়ে। অভিযোগ সংশোধনের মাধ্যমে বাদীরা এখন আবেদনকারীর দ্বারা নির্মিত পুরো প্রাঙ্গনে বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ জানাতে চান।

এইভাবে, মূল বাদীরা আবেদনকারীর তৈরি বন্ধক সম্পর্কে মোটেও উদ্বিগ্ন নন যা হোটেলের অবিচ্ছিন্ন উন্নয়নের জন্য প্রয়োজনীয়। উদ্দেশ্যমূলক সংশোধনী দ্বারা, মূল বাদীরা এখন আবেদন করেছেন যে প্রাঙ্গনে তৈরি করা সমস্ত বন্ধক/চার্জগুলি শুরু থেকেই অকার্যকর বলে ঘোষণা করার জন্য। এমনকি এই জাতীয় অনুরোধকেও খুব অস্পষ্ট বলা যেতে পারে। কীভাবে মূল বাদীদের এখন সময়ে সময়ে তৈরি করা বিভিন্ন বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ করার অনুমতি দেওয়া যেতে পারে।

এই পর্যায়ে, এটা মনে রাখতে হবে যে, লাইসেন্স চুক্তির (ধারা ১৩) অধীনেও লাইসেন্সদাতার আর্থিক প্রতিষ্ঠান ও ব্যাঙ্কগুলির অনুকূলে হোটেল প্রকল্প শেষ করার জন্য লাইসেন্সদাতার কাছে অগ্রিম/অগ্রিম ঋণের শর্তাবলীর সুরক্ষা হিসাবে তার জমি, প্রাঙ্গণ এবং নির্মিত ও নির্মিত ভবনগুলিতে (দোকান সহ) প্রথম চার্জের মাধ্যমে চার্জ/বন্ধক তৈরি করার অধিকার থাকবে।

লাইসেন্সধারী হিসাবে মূল বাদীরা জানেন যে পুরো প্রাঙ্গনে এবং দোকানগুলি সহ ভবনগুলিতে চার্জ/বন্ধক থাকবে। এই বিষয়টির পরিপ্রেক্ষিতে, এখন বেশ কয়েক বছর পরে, বাদীদের এনডাব্লু শপ সহ পুরো প্রাঙ্গনে তৈরি বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ করার অনুমতি দেওয়া যাবে না। [অনুচ্ছেদ ৭] [১৩৬-ই-এইচ; ১৩'৭-এ-ডি]

২. হাইকোর্ট দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ ৬ নং নিয়ম ১৭-এর অধীনে ক্ষমতা প্রয়োগের জন্য সংশোধনীর আবেদন মঞ্জুর করার সময় এই বিষয়টিকে যথাযথভাবে মূল্যায়ন করেনি এবং/অথবা এই সত্যটি বিবেচনা করেনি যে, এই ধরনের সংশোধনী মঞ্জুর করে এবং বাদীদের সংশ্লিষ্ট অভিযোগ/বন্ধক বাতিল ঘোষণা করার জন্য প্রার্থনা ধারা অন্তর্ভুক্ত করে মামলার প্রকৃতি পরিবর্তন করা হবে। আইনের নিষ্পত্তি প্রস্তাব অনুসারে, যদি বাদীদের মামলার প্রার্থনার ধারা সহ অভিযোগ সংশোধন করার অনুমতি দেওয়া হয়, তবে সেই ক্ষেত্রে আদালত সংশোধনের অনুমতি দেওয়ার ক্ষেত্রে ন্যায়সঙ্গত হবে না।

এর ফলে পদক্ষেপের কারণগুলিও ভুল প্রমাণিত হবে। হাইকোর্টের বিতর্কিত আদেশ থেকে মনে হয় যে হাইকোর্টের কাছে যা বোঝা যায় তা হল বাদীরা, মামলা নিয়ন্ত্রক এবং কস্তুরির ক্ষেত্রে ভারী নির্ভরতা রাখা হয়েছে। তবে, বাদীদের মামলা নিয়ন্ত্রক নীতিটি কেবল এমন একটি ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে যেখানে পক্ষগুলিকে বিবাদী হিসাবে যুক্ত করার জন্য প্রয়োজনীয় এবং/অথবা যথাযথ পক্ষ রয়েছে। বাদীদের কোনও পক্ষ হিসাবে বিবাদী হিসাবে যোগ দেওয়ার অনুমতি দেওয়া যাবে না যার প্রয়োজন নাও হতে পারে এবং/অথবা যথাযথ পক্ষগুলি এই ভিত্তিতে যে বাদীরা মামলা নিয়ন্ত্রক ।

উপরের বিষয়গুলির পরিপ্রেক্ষিতে এবং উপরে বর্ণিত কারণগুলির পরিপ্রেক্ষিতে, হাইকোর্ট আদেশ ৬ বিধি ১৭-এর অধীনে এবং দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ ১ বিধি ১০-এর অধীনে মূল বাদীদের আবেদন সংশোধন করার অনুমতি দিয়ে গুরুতর ভুল করেছে, যার মধ্যে প্রার্থনা ধারাও রয়েছে, যার মাধ্যমে বাদীরা এখন সমগ্র প্রাঙ্গনে অভিযোগ/বন্ধক বাতিল ঘোষণা করার জন্য আবেদন করেছেন এবং মূল বাদীদের সংশ্লিষ্ট ব্যাঙ্ক/আর্থিক সংস্থাগুলিতে পক্ষ বিবাদী হিসাবে যোগদান/জড়িত হওয়ার অনুমতি দেওয়ার জন্য আবেদন করেছেন। চিরস্থায়ী লাইসেন্সধারী হিসাবে বাদীদের কথিত অধিকারগুলি এখনও বিচার করা হয়নি। মূল বাদীদের লাইসেন্স বাতিল করা হয়েছে।

অতএব, সংশ্লিষ্ট লাইসেন্স বাতিলকে চ্যালেঞ্জ করে একটি মামলায়, বাদীদের সম্পূর্ণ -এর উপর তৈরি সংশ্লিষ্ট বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ করার অনুমতি দেওয়া যাবে না।

এশিয়ান হোটেলস (উত্তর) লিমিটেড বনাম অ্যালোক কুমার লোধা ও ১২৭ অন্যান্য

প্রাথমিকভাবে প্রাঙ্গণটি অকার্যকর। আবেদনকারীর পক্ষে মামলাটি হল যে ১৯৮২ সালে প্রথম চার্জ তৈরি করা হয়েছিল, তার পরে বলা হয়েছে যে হোটেল প্রকল্প/প্রাঙ্গণের অবিচ্ছিন্ন উন্নয়ন নিশ্চিত করার জন্য সময়ে সময়ে বন্ধকগুলি রোল ওভার, রিফাইনান্স এবং প্রতিস্থাপন করা হয়েছে যার জন্য ধারাবাহিক রক্ষণাবেক্ষণ, সংস্কার এবং আপগ্রেডেশনের প্রয়োজন। এই পরিস্থিতিতে, হাইকোর্টের আদেশ ৬ বিধি ১৭ এবং সিভিল প্রসিডিউর কোডের আদেশ ১ বিধি ১০-এর অধীনে আবেদনটি অনুমোদন করার বিতর্কিত আদেশগুলি তথ্যের পাশাপাশি আইন উভয় ক্ষেত্রেই টেকসই নয়। [অনুচ্ছেদ ৮-১০] [অনুচ্ছেদ ওরস. এ. আই. আর. ২০০৬

মামলা আইন রেফারেন্স [২০০৫] ৩ এস. সি. আর. ৮৬৪ প্রয়োগযোগ্য নয় অনুচ্ছেদ ৩.৬ [২০০৯] ১৫ এস. সি. আর. ১০৩ অনুচ্ছেদ ৩.৬ [২০০৩] ৬ এস. সি. আর. ৮০১ অনুচ্ছেদ ৫.১১ [২০০৪] ২ এস. সি. আর. ৩৫২ অনুচ্ছেদ ৫.১১ [১৯৫৭] এস. সি. আর. ৪৩৮ অনুচ্ছেদ ৫.১১ [২০০৬] ৩ এস. সি. আর ১৭৫ অনুচ্ছেদ ৬.৩ সিভিল অ্যাপেললেট জুরিসডিক্শনঃ ২০২২ সালের সিভিল আপিল নম্বর ৩৭০৩৩৭৫০।

২০২০ সালের সি. এস. (কম.) নং ১৮৯-এ ২০২১ সালের আই. এ. নং. তারিখের রায় ও আদেশ থেকে।

আবেদনকারীর পক্ষে আইনজীবীদের মধ্যে সিনিয়র অ্যাড., করণ ভারিহোক, সিদ্ধান্ত কুমার, মিস মিশা রোহতগি, সিদ্ধান্ত শর্মা, মিস আকনশা কৌল, মিস মান্যা চান্ডোক।

অবিশকর সিংভি, নিপুণ কাতিয়াল, নাভেদ আহমেদ, অভিকল্প প্রতাপ সিং, রাহুল গুপ্তা, আরভ কাপুর, শেখর গুপ্তা, নিতিন সালুজা, আইনজীবীরা।

এম. আর. শাহ, বিচারপতি, আদালতের রায় প্রদান করেন

১. যেহেতু এই আপিলের গোষ্ঠীতে আইন ও তথ্যের সাধারণ প্রশ্ন উত্থাপিত হয় এবং হাইকোর্টের বিতর্কিত সাধারণ রায় ও আদেশ থেকে উদ্ভূত হয়, তাই এই সমস্ত আপিল এই সাধারণ রায় ও আদেশের মাধ্যমে একসঙ্গে নিষ্পত্তি ও নিষ্পত্তি করা হয়।

২. দিল্লি হাইকোর্ট কর্তৃক গৃহীত ১৫.০৯.২০২১ তারিখের বিতর্কিত সাধারণ রায় এবং আদেশে ক্ষুব্ধ ও অসন্তুষ্ট বোধ করে x সিভিল প্রসিডিউর কোডের অর্ডার। রুল ১০ এবং অর্ডার ৬ রুল ১৭-এর অধীনে সংশ্লিষ্ট বাণিজ্যিক মামলার আবেদনগুলিতে, যার দ্বারা, মূল বাদীর পক্ষে জমা দেওয়া সমস্ত পূর্বোক্ত আবেদনগুলি, হাইকোর্ট উক্ত আবেদনগুলি মঞ্জুর করেছে এবং মূল বাদীকে সংশ্লিষ্ট মামলা সংশোধন করার অনুমতি দিয়েছে এবং বন্ধক (ব্যাংক), মূল বিবাদি নং১ -এশিয়ান ই হোটেলস (নর্থ) লিমিটেডকে অভিযুক্ত করার আদেশ দিয়েছে।

সুবিধার জন্য, ২০২০ সালের ১৮৯ নম্বর দেওয়ানি মামলায় (বাণিজ্যিক) ২০২১ সালের আই. এ. ৩.৩. এখানে আপিলকারী ১৯৮৩ সাল থেকে প্রাঙ্গনে পৃথক পৃথক দোকানের জন্য লাইসেন্স প্রদান করেছেন, যার মধ্যে এখানে মূল বাদীও রয়েছেন। ২৯.৫.২০২০-এ মূল বাদী সি একজন লাইসেন্সদাতা হিসাবে লাইসেন্স প্রত্যাহারের নোটিশ দিয়েছিলেন। অনুরূপ নোটিশ অন্যান্য লাইসেন্সধারীদেরও দেওয়া হয়েছিল। অতএব, সংশ্লিষ্ট লাইসেন্সধারীরা আবেদনকারী-লাইসেন্সদাতা-এশিয়ান হোটেলস (নর্থ) লিমিটেডের বিরুদ্ধে দিল্লি হাইকোর্টের সামনে সংশ্লিষ্ট মামলা দায়ের করে এই ঘোষণার ডিক্রি চেয়েছিলেন যে দোকান/প্রাঙ্গনের ক্ষেত্রে বাদী পক্ষের পক্ষে লাইসেন্সটি অপরিবর্তনীয় এবং চিরস্থায়ী এবং -এর উদ্দেশ্যমূলক প্রত্যাহার।

এশিয়ান হোটেলস (নর্থ) লিমিটেড বনাম অ্যালোক কুমার লোধা ও ১২৯ অন্যান্য [এম. আর. শাহ, বিচারপতি]

বিবাদী দ্বারা লাইসেন্সটি আইনের দৃষ্টিতে অবৈধ, অকার্যকর এবং খারাপ। একটি ডিক্রিও দাবি করা হয় যাতে ঘোষণা করা হয় যে বিবাদী দ্বারা স্থানান্তর/পরিবহনের নথি কার্যকর না হওয়া পর্যন্ত অপরিবর্তনীয় লাইসেন্সের অধীনে উক্ত প্রাঙ্গণ/দোকান দখল এবং ব্যবহার করার অবাধ অধিকার রয়েছে।

৩.২। যে আপিলকারী-বিবাদী উচ্চ আদালতে হাজির হন। বিবাদী মৌখিক আপত্তি উত্থাপন করেন যে সালিসি ও সমঝোতা আইন, ১৯৯৬-এর ধারা ৮-এর পরিপ্রেক্ষিতে মামলাটি টেকসই নয়। হাইকোর্ট মৌখিক আবেদনের উপর লাইসেন্স চুক্তিতে সালিসি ধারার পরিপ্রেক্ষিতে পক্ষগুলিকে সালিশের প্রতিকার পাওয়ার স্বাধীনতা সহ মামলাগুলি খারিজ করে দেয়। হাইকোর্ট কর্তৃক উপরোক্ত স্বাধীনতার সাথে মামলা খারিজ করে দেওয়া আদেশটি ডিভিশন বেঞ্চের কাছে আপিলের বিষয় ছিল। ডিভিশন বেঞ্চ উক্ত আপিলটি মঞ্জুর করে এবং বিষয়টি রিমান্ডে নেয়।

সালিসি ও সমঝোতা আইন, ১৯৯৬-এর ৮ ধারার অধীনে বিবাদীকে আবেদন করার স্বাধীনতা দেওয়া হয়েছিল। এটি জানিয়েছে যে এই জাতীয় আবেদন বিবাদী দ্বারা দায়ের করা হয়েছে এবং ১ এর রায় মুলতুবি রয়েছে।

৩. উপরোক্ত মামলাটি বিচারাধীন থাকাকালীন, বাদী আই. এ. এন. ও. ২০২১-এর ৫১৭৪ নম্বর নম্বর নথিভুক্ত করেন দেওয়ানি কার্যবিধির ৬ নং বিধিমালা ১৭-এর অধীনে অভিযোগটির সংশোধনের জন্য, যার মাধ্যমে বাদী বিবাদী হোটেল দ্বারা নির্দিষ্ট কিছু ব্যাঙ্কের পক্ষে তৈরি করা বিভিন্ন বন্ধককে চ্যালেঞ্জ করে মামলাটি সংশোধন করার প্রস্তাব করেন। উক্ত আবেদনে, বাদীর পক্ষে মামলাটি হল যে আর্থিক প্রতিষ্ঠান/ব্যাঙ্কের পক্ষে বিবাদী দ্বারা তৈরি বন্ধকগুলি অবৈধ এবং প্রাথমিকভাবে বাতিল যে পরিমাণে এটি উক্ত প্রাঙ্গনে বাদী কর্তৃক রাখা সুদকে আবদ্ধ করে। অতএব, বাদীদের অধিকার সম্পর্কিত ফলস্বরূপ সংশোধনীগুলি চাওয়া হয়েছিল।

উক্ত আবেদনে, বিবাদীর বিরুদ্ধে ঘোষণার ডিক্রি চেয়ে প্রার্থনা ধারাটি সংশোধন করার চেষ্টা করা হয়েছে যে ব্যাঙ্কের পক্ষে সম্পাদিত বন্ধকী দলিল সহ বন্ধকীগুলি বাতিল এবং অবৈধ যে পরিমাণ ১ টি বিষয় প্রাঙ্গনে বাদীর কোনও অধিকার, মালিকানা এবং সুদকে আবদ্ধ করে।

৩.৪। আরেকটি আবেদন, যা ২০২১ সালের IANo.৫১৭৩ ছিল, বাদী কর্তৃক দেওয়ানি কার্যবিধির অর্ডার ১ রুল ১০-এর অধীনে দায়ের করা হয়েছিল যাতে ব্যাঙ্ক এবং আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলিকে ২ থেকে ৭ নম্বর আসামী হিসাবে অন্তর্ভুক্ত করা যায়।

৩.৫। উপরোক্ত উভয় আবেদনেরই বিবাদী এই ভিত্তিতে বিরোধিতা করেছিলেন যে (১) প্রশ্নযুক্ত বন্ধকটি ১৯৮০-এর দশকের ১ম দশকের ছিল; সেখানে কোন পা নেই।

বর্তমান মামলায় উল্লিখিত বন্ধককে চ্যালেঞ্জ করা এবং তাই, এখন তা অনুমোদিত হতে পারে না; (১১) ব্যাঙ্ক ও আর্থিক প্রতিষ্ঠানের বিরুদ্ধে বাদীর কোনও অধিকার নেই এবং তাই, সংশোধনীর আবেদন মিথ্যা নয়; (১১১) প্রস্তাবিত বিবাদী নম্বর ২ থেকে ৭-এর বিরুদ্ধে কোনও ত্রাণ দাবি করার আগে মামলা সম্পত্তিতে ঘোষণা ও অধিকারের ত্রাণের জন্য বাদীর অনুরোধের বিচার করতে হবে এবং এটি কেবলমাত্র বাদী সম্পত্তির কোনও অধিকার দাবি করতে সফল হওয়ার পরে যে তৃতীয় পক্ষের অধিকারের বিচারের বিষয়টি উত্থাপিত হবে; (iv) পক্ষগুলির মধ্যে চুক্তির সালিশ ধারার পরিপ্রেক্ষিতে, মামলাটি স্থগিত করার জন্য দায়বদ্ধ যার জন্য বিবাদী দ্বারা যথাযথ আবেদন দায়ের করা হয়েছে, যা বিচারের জন্য মুলতুবি রয়েছে।

(২০০৫) ৬ এস. সি. সি ৭৩৩-এ প্রতিবেদনকৃত কস্তুরি বনাম ইয়ামপেরুমল ও অন্যান্যদের ক্ষেত্রে এবং (২০০৯) ১০ এস. সি. সি ৮৫-এ প্রতিবেদনকৃত রেওয়াজিতু বিল্ডারস অ্যান্ড ডেভেলপারস অ্যান্ড সন্স অ্যান্ড ওরস বনাম নারায়ণস্বামী ও অন্যান্যদের ক্ষেত্রে বিতর্কিত সাধারণ রায় ও আদেশের মাধ্যমে এবং প্রধানত এই আদালতের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে হাইকোর্ট উভয় আবেদনই মঞ্জুর করেছে, অর্থাৎ দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ ৬ বিধি ১৭-এর অধীনে আবেদন এবং দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ ১ বিধি ১০-এর অধীনে আবেদন।

৩.৩. দেওয়ানি কার্যবিধির ৬ নং আদেশ-১৭ এবং দেওয়ানি কার্যবিধির ১ নং আদেশ-১০ নং নিয়মের অধীনে আবেদন করার অনুমতি দিয়ে হাইকোর্টের বিতর্কিত সাধারণ আদেশে ক্ষুব্ধ ও অসন্তুষ্ট বোধ করে মূল বিবাদি নং১

৪.০. আপিলকারী মূল আসামীর পক্ষে উপস্থিত হয়েছেন প্রবীণ আইনজীবী শ্রী মুকুল রোহতগি এবং সংশ্লিষ্ট উত্তরদাতাদের পক্ষে উপস্থিত হয়েছেন পণ্ডিত আইনজীবী শ্রী অবিশকর সিংভি এবং বিদ্বান আইনজীবী শ্রী রাহুল গুপ্ত।

৫.০। আবেদনকারীর পক্ষে উপস্থিত বিশিষ্ট প্রবীণ আইনজীবী শ্রী রোহতগি-মূল বিবাদী তীব্রভাবে বলেছেন যে মামলার ঘটনা ও পরিস্থিতিতে হাইকোর্ট একটি গুরুতর ত্রুটি করেছে। দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ ৬ বিধি ১৭ এবং দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ ১ বিধি ১০-এর অধীনে আবেদনগুলি অনুমোদিত করার ক্ষেত্রে উত্তরদাতাদের পুরো প্রাঙ্গনে সমস্ত বন্ধক/চার্জ বাতিল ঘোষণা করার জন্য এবং বন্ধকী ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলিকে জড়িত করার জন্য তাদের নিজ নিজ যুক্তি সংশোধন করার অনুমতি দেয়।

এশিয়ান হোটেলস (নর্থ) লিমিটেড বনাম অ্যালোক কুমার লোধা ও ১৩১ অন্যান্য [এম. আর. শাহ, বিচারপতি]

১. ১ শ্রী রোহতগি, বিদ্বান প্রবীণ/উকিলের পক্ষ থেকে জোরালোভাবে বলা হয়েছে যে, আবেদনকারী ১৯৮৩ সাল থেকে এখানে উত্তরদাতাদের সহ বিভিন্ন দোকানদারদের পৃথক পৃথক দোকানের জন্য লাইসেন্স দিয়েছিলেন। এর আগে, আবেদনকারী আর্থিক প্রতিষ্ঠান/ব্যাঙ্কগুলির পক্ষে বন্ধক তৈরি করেছিলেন। হোটেল প্রকল্প/প্রাঙ্গণের অবিচ্ছিন্ন উন্নয়ন নিশ্চিত করার জন্য এই বন্ধকগুলি পর্যায়ক্রমে চালু, পুনর্বিন্যাসিত এবং প্রতিস্থাপিত করা হয়েছিল যার জন্য ধারাবাহিক রক্ষণাবেক্ষণ, সংস্কার, সময়ে সময়ে উন্নতির প্রয়োজন হয়। এটি যুক্তি দেয় যে লাইসেন্স চুক্তির ১৩ নং ধারা বন্ধক তৈরি এবং চালিয়ে যাওয়ার জন্য আবেদনকারীর (ইজারাদাতা) ক্ষমতাকে স্বীকৃতি দেয় এবং সংরক্ষণ করে।

এটি ১ জমা দিয়েছে যে প্রতিটি পুনর্নবীকরণে (প্রতি পাঁচ বছরে) ধারা ১৩ বজায় রাখা হয়েছে এবং

যেহেতু লাইসেন্সধারীরা ১৯৮২ সাল থেকে লাইসেন্স চুক্তিতে স্বাক্ষর করে এবং পরবর্তী পুনর্নবীকরণের মাধ্যমে সমস্ত বন্ধককে ক্রমাগত অনুমোদন করেছেন। এটি জমা দেওয়া হয় যে আবেদনকারী দ্বারা ২৯.৫.২০২০-এ লাইসেন্স বাতিল করা হয়েছে। এটি অনুরোধ করা হয় যে এই বিলম্বিত পর্যায়ে এটি উত্তরদাতাদের জন্য উন্মুক্ত নয় যারা কেবল লাইসেন্সধারী এবং যাদের লাইসেন্স বাতিল করা হয়েছে বিভিন্ন ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানের পক্ষে আবেদনকারী দ্বারা তৈরি বন্ধককে চ্যালেঞ্জ করার জন্য যা ১৯৮২ সাল থেকে অব্যাহত রয়েছে।

প্রবীণ আইনজীবী শ্রী রোহতগি আরও বলেন যে, লাইসেন্স চুক্তিতে সালিশ ধারার পরিপ্রেক্ষিতে সালিশের ধারা ৮ এবং -এর পরিপ্রেক্ষিতে মামলাগুলি রক্ষণযোগ্য নয়।

সমঝোতা আইন। মামলা স্থগিত রাখার জন্য আবেদনকারী-মূল বাদীর দায়ের করা আবেদনটি বিচারাধীন। অতএব, সালিসি ও সমঝোতা আইনের ৮ ধারার অধীনে উল্লিখিত আবেদন/গুলি প্রথমে নিষ্পত্তি করতে হবে। এটি আরও জমা দেওয়া হয়েছে যে, যদিও আবেদনগুলি সম্পন্ন হয়েছিল এবং ৮ ধারার আবেদনটি আংশিকভাবে শোনা হয়েছিল, উত্তরদাতারা ২০২০ সালের এপ্রিলে টিটি-তে বর্তমান আবেদনগুলি দায়ের করেছিলেন যাতে প্রাঙ্গনে পি বন্ধক রাখা ব্যাঙ্কগুলিকে প্ররোচিত করা যায় এবং এই ধরনের বন্ধককে চ্যালেঞ্জ করার জন্য তাদের যুক্তি সংশোধন করা হয়। এটি বলা হয় যে জ্ঞানী একক বিচারক কোনও নোটিশ জারি না করে বা উত্তর দাখিল করার সুযোগ না দিয়ে যুক্তি শুনেছেন এবং রায়টি সংরক্ষণ করেছেন যা ১৫.০৯.২০২১ এ ঘোষণা করা হয়েছে।

I. বিতর্কিত রায়ের ফলে পদক্ষেপের কারণ এবং পক্ষগুলির ভুল বিচার হয়েছে;

।।। উত্তরদাতাদের বন্ধক/চার্জ চ্যালেঞ্জ করার অধিকার বা অধিকার নেই;

আই. আই. বন্ধক/চার্জগুলির চ্যালেঞ্জ সীমাবদ্ধতা, বিলম্ব এবং লাচের দ্বারা নিষিদ্ধ;

'অভিযোগ এবং সংশোধনীর আবেদনগুলি কেবল আইনের ধারা এবং বিচারাধীন রায়কে ফাঁকি দেওয়ার জন্য দায়ের করা হয়; _ প্রাকৃতিক ন্যায়বিচারের নীতি লঙ্ঘন করে বিতর্কিত রায় দেওয়া হয়েছে;

৫.৪। আবেদনকারীর পক্ষে বিদ্বান প্রবীণ আইনজীবী শ্রী রোহতগি জোরালোভাবে বলেছেন যে, ১৯৮৩ সালে যখন প্রথম লাইসেন্স চুক্তি কার্যকর করা হয়েছিল, তখন প্রাঙ্গণটি ইতিমধ্যে বন্ধক রাখা হয়েছিল এবং উত্তরদাতারা উক্ত বিষয়টি সম্পর্কে অবগত ছিলেন, যা লাইসেন্স চুক্তির ১৩ নং ধারা থেকে স্পষ্ট। এটি জমা দেওয়া হয়েছে যে, এইভাবে, উত্তরদাতার অধিকার, এমনকি একজন লাইসেন্সধারী হিসাবেও, পূর্ব-বিদ্যমান চার্জ সাপেক্ষে যার সাথে উত্তরদাতাদের কোনও উদ্বেগ নেই।

৫.৫. এটি জমা দেওয়া হয় যে আবেদনকারী এবং তার ঋণদাতাদের দ্বারা এবং তাদের মধ্যে তৈরি করা প্রাঙ্গনে বন্ধকের জন্য উত্তরদাতারা-মূল বাদীরা অপরিচিত। উত্তরদাতাদের-মূল বাদীদের বন্ধকী ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানের সাথে কোনও গোপনীয়তা নেই। মামলা নিজেই আপিলকারীর সাথে সম্পাদিত লাইসেন্স চুক্তি এবং তার অধীনে থাকা অধিকারের উপর ভিত্তি করে।

৫.৬. এটি আরও জমা দেওয়া হয়েছে যে মামলাগুলি মূলত এই ঘোষণা চেয়েছিল যে উত্তরদাতারা অপরিবর্তনীয় লাইসেন্স বা বিকল্পভাবে মালিক। সুতরাং, বাদীদের দ্বারা পছন্দ করা মামলাগুলি কেবল আবেদনকারী এবং উত্তরদাতার মধ্যে আন্তঃ-অধিকারের সাথে সম্পর্কিত, যার সাথে বিতর্কিত রায়ে জড়িত ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলির কোনও উদ্বেগ নেই। তবে বিতর্কিত রায়ের ফলে পক্ষগুলির ভুল যুক্তি এবং পদক্ষেপের কারণ রয়েছে যা ভুল আইন।

প্রবীণ আইনজীবী সি শ্রী রোহতগি আরও বলেছেন যে, বর্তমান মামলায় ব্যাঙ্ক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানের বিরুদ্ধে মামলা করার বা বন্ধককে চ্যালেঞ্জ করার কোনও অধিকার উত্তরদাতাদের নেই।

৫.৮। এটি আরও জমা দিয়েছে যে প্রাঙ্গনে বন্ধক আবেদনকারী এবং তার ঋণদাতাদের দ্বারা এবং তাদের মধ্যে তৈরি করা হয়েছে। উত্তরদাতাদের মূল বাদীরা উক্ত লেনদেনের পক্ষ নন। স্বীকারযোগ্যভাবে উত্তরদাতাদের এবং মূল বাদীদের মধ্যে চুক্তির কোনও গোপনীয়তা নেই এবং

এর ঋণদাতারা। অতএব, বাদীদের আবেদনকারীর ঋণদাতাদের বিরুদ্ধে মামলা করার কোনও অধিকার নেই যার বিরুদ্ধে এখন অভিযোগ সংশোধনের মাধ্যমে ত্রাণ চাওয়া হয়।

৫.৯। এটি আরও জমা দেয় যে, অন্যথায়, উত্তরদাতারা সংশ্লিষ্ট দোকানগুলির অপরিবর্তনীয় লাইসেন্সধারী হিসাবে তাদের অবস্থান নির্ধারণ করছেন। অতএব, হোটেল প্রকল্প/প্রাঙ্গণের অব্যাহত উন্নয়ন নিশ্চিত করার জন্য আবেদনকারী দ্বারা সময়ে সময়ে তৈরি করা বন্ধক/চার্জগুলিকে চ্যালেঞ্জ করার বা চ্যালেঞ্জ করার কোনও কারণ নেই।

প্রবীণ আইনজীবী শ্রী রোহতগি আরও বলেন যে, বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ করা এখন সীমাবদ্ধতা, বিলম্ব এবং লাচের দ্বারা নিষিদ্ধ। এর কারণ হল প্রথম বন্ধকটি ২৩.০৯.১৯৮২-এ তৈরি করা হয়েছিল। সংশোধনী আবেদনের মাধ্যমে, উত্তরদাতাদের দ্বারা যোগ করা মূল স্বস্তি হ 'ল যে কোনও ব্যক্তির পক্ষে ১৯৮২ সাল থেকে তৈরি করা প্রাঙ্গনে যে কোনও এবং সমস্ত চার্জ/বন্ধককে আঘাত করা। এটি জমা দেওয়া হয় যে প্রাঙ্গনে প্রথম বন্ধকটি কোম্পানি আইন, ১৯৫৬-এর ধারা ১২৫ অনুসারে আরওসি-তে ২৩.০৯.১৯৮২-এ নিবন্ধিত হয়েছিল। পরবর্তী চার্জ/বন্ধকগুলিও আরওসি-তে নিবন্ধিত হয়েছিল।

এটি ১ জমা দিয়েছে যে কোম্পানি আইন, ১৯৫৬-এর ১২৬ ধারা এবং ২০১৩ আইনের ৮০ ধারা অনুসারে, উত্তরদাতাদের উক্ত বন্ধক/চার্জ সম্পর্কে জ্ঞান এবং গঠনমূলক নোটিশ রয়েছে বলে মনে করা হয় এবং আইনে একটি অনুমান রয়েছে যে উত্তরদাতাদের উপরোক্ত চার্জ সম্পর্কে জ্ঞান ছিল।

এটি জমা দিয়েছে যে লাইসেন্স চুক্তির ১৩ নং ধারাটি প্রাঙ্গনে বিদ্যমান চার্জ সম্পর্কে উত্তরদাতাদের জ্ঞানকে স্পষ্টভাবে নথিভুক্ত করে এবং ভবিষ্যতে আরও চার্জ তৈরির অনুমোদন দেয়। এটি জমা দেওয়া হয়েছে যে এই বোঝাপড়াটি পুনর্নবীকরণ করা হয়েছে এবং পরবর্তী পুনর্নবীকরণ চুক্তিতে পক্ষগুলি দ্বারা পুনরায় নিশ্চিত করা হয়েছে। অতএব, ১৯৮২ সাল থেকে লাইসেন্স চুক্তির ১৩ নং ধারায় বিধিবদ্ধ অনুমান এবং স্পষ্ট শর্তের পরিপ্রেক্ষিতে বন্ধক সম্পর্কে উত্তরদাতাদের জ্ঞান রয়েছে, যা এই দাবিকে অস্বীকার করে যে উচ্চ আদালতে কার্যধারায় দায়ের করা আবেদনের মাধ্যমে উত্তরদাতারা জ্ঞান অর্জন করেছেন।

আরও বলা হয়েছে যে, সীমাবদ্ধতা আইনের ধারা ৫৮, তফসিল ১ বিবেচনা করে বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ করার আবেদনটি সীমাবদ্ধতার আইন দ্বারা স্পষ্টভাবে নিষিদ্ধ করা হবে এবং তাই প্রত্যাখ্যাত হতে পারে। উপরোক্ত জমা দেওয়ার সমর্থনে, আশুতোষ চতুর্বেদী বনাম প্রণো দেবী (২০০৮) ১৫ এস. সি. সি ৬১০, টি. এন. অ্যালোয় ফাউন্ড্রি কোং লিমিটেড বনাম টি. এন. বিদ্যুৎ বোর্ড এবং ওআরএস (২০০৪) ৩ এস. সি. সি ৩৯২ এবং অ্যান্ড কো লিমিটেড বনাম এম/এস-এর ক্ষেত্রে এই আদালতের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভরশীলতা রাখা হয়েছে।

এ জার্ডিন স্কিনার অ্যান্ড কোং. এ. আই. আর ১৯৫৭ এস. সি ৩৫৭। উপরের জমা দেওয়ার মাধ্যমে, বর্তমান আপিলের অনুমতি দেওয়ার জন্য প্রার্থনা করা হয়।

৬.০. বর্তমান আপিলের বিরোধিতা করে এবং হাইকোর্টের বিতর্কিত আদেশকে সমর্থন করে, দেওয়ানি কার্যবিধির অর্ডার ১ রুল ১০-এর অর্ডার ৬ রুল ১৭-এর অধীনে আবেদনগুলি মঞ্জুর করে, উত্তরদাতাদের পক্ষে বিদ্বান কৌঁসুলি জোরালোভাবে জমা দিয়েছেন যে মামলার তথ্য এবং পরিস্থিতিতে। বিতর্কিত আদেশটি ন্যায়সঙ্গত এবং যথাযথ।

এটি যুক্তি দিয়েছিল যে মামলা সম্পত্তির বন্ধকী ব্যাঙ্কগুলিকে জড়িত করা প্রয়োজন, যখন বাদীরা মালিকানার সুদ দাবি করছে এবং বিচার এখনও শুরু হয়নি এবং মামলাটি প্রাথমিক পর্যায়ে রয়েছে যেখানে বিবাদী এমনকি তার লিখিত বিবৃতিও দাখিল করেনি তাই, সংশোধনের আবেদন এবং অভিযোগ আবেদনের অনুমতি দেওয়া হলে বিবাদীকে কোনও কুসংস্কার সৃষ্টি করা হয়নি বলে বলা যেতে পারে। যে মামলার অদ্ভুত তথ্য এবং পরিস্থিতিতে হাইকোর্ট কোনও ত্রুটি করেনি।

৬.১। উত্তরদাতাদের পক্ষে বিদ্বান কৌঁসুলির পক্ষ থেকে জোরালোভাবে বলা হয়েছে যে, বাদী হলেন মামলার প্রধান বাদী। আইনের অবস্থানের পরিপ্রেক্ষিতে, যখন দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ ১ বিধি ১০-এর অধীনে মূল বাদীদের দ্বারা জমা দেওয়া আবেদনগুলি অনুমোদিত হয়, তখন এই আদালত তাতে হস্তক্ষেপ করতে পারে না। কস্তুরল বনাম -এর ক্ষেত্রে এই আদালতের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভরশীলতা স্থাপন করা হয়।

লাইয়ামপেরুমল & ওআরএস. (২০০৫) ৬ এসসিসি ৭৩৩-এ রিপোর্ট করা হয়েছে।

৬.২. উত্তরদাতাদের-মূল বাদীদের জন্য বিদ্বান কৌঁসুলি আরও জমা দিয়েছেন যে, হাইকোর্ট সিভিল প্রসিডিউর কোডের অর্ডার ৬ রুল ১৭ এবং অর্ডার। রুল ১০-এর অধীনে আবেদনগুলি মঞ্জুর করার সময় সুনির্দিষ্ট কারণ দিয়েছে, যা সংক্ষেপে নিম্নরূপঃ

I. যে ব্যাঙ্কগুলি মামলা সম্পত্তির বন্ধক, যেখানে বাদীরা মালিকানার সুদ দাবি করছে, তাদের অনুরোধ জানানো প্রয়োজন;

II. বিচার এখনও শুরু হয়নি এবং মামলাটি প্রাথমিক পর্যায়ে রয়েছে যেখানে আবেদনকারী এমনকি তার লিখিত বিবৃতিও দাখিল করেননি;

যদি উপরোক্ত আবেদনগুলি অনুমোদিত হয় তবে আবেদনকারীর প্রতি কোনও পক্ষ পাতিতব সৃষ্টি হয়নি বলে বলা যেতে পারে;

IV.-যে বাদী মামলা নিয়ন্ত্রক মামলাটি করে;

এশিয়ান হোটেলস (নর্থ) লিমিটেড বনাম অ্যালোক কুমার লোধা ও ১৩৫ অন্যান্য [এম. আর. শাহ, বিচারপতি]

VI.-এই সত্য যে আবেদনকারী নিজে মাননীয়া হাইকোর্টের একক বিচারপতির কাছে আবেদন করেছিলেন যে ব্যাঙ্কগুলি পক্ষ না হয়ে পক্ষগুলির নন-জে-ওয়াইন্ডারদের জন্য মামলাটি খারাপ ছিল;

VII. সংশোধনীর অনুমতি দেওয়ার পর্যায়ে আদালতকে এই ধরনের সংশোধনীর গুণ ও দোষ নিয়ে উদ্বিগ্ন হওয়া উচিত নয়;

VIII. এটি আবশ্যক যে মাননীয়া আদালতগুলি আবেদন সংশোধনের ক্ষেত্রে তাদের দৃষ্টিভঙ্গিতে উদার হয়, বিশেষত যখন পক্ষগুলি প্রয়োজনীয় হয় এবং ত্রাণের বিষয়টিকে রক্ষা করার জন্য উপস্থিত থাকতে হয়;

রাজেশ কুমার আগরওয়াল ও ওরস বনাম এ. আই. ডি. ১ ওরস ২০০৬ এস. সি ১৬৪৭ এবং এন. আর. দেবজিৎুর ক্ষেত্রে এই আদালতের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে। বিল্ডারস অ্যান্ড ডেভেলপারস বনাম নারায়ণস্বামী অ্যান্ড সন্স অ্যান্ড ওরস (২০০৯) ১০ এস. সি. সি ৮৪, এটি উত্তরদাতাদের জন্য বিদ্বান কৌঁসুলি দ্বারা জোরালোভাবে জমা দেওয়া হয়েছে- মূল বাদীরা যে এই আদালত দ্বারা পর্যবেক্ষণ এবং রায় দেওয়া হয়েছে যে সংশোধনীর আবেদন অনুমোদিত হওয়া উচিত কিনা তা বিবেচনা করার সময়, আদালতের সংশোধনীতে মামলার সঠিকতা বা মিথ্যাচারের দিকে নজর দেওয়া উচিত নয়।

এটি আরও পর্যবেক্ষণ করেছে এবং বলেছে যে একইভাবে, সংশোধনীর গুণাবলীর উপর কোনও অনুসন্ধান নথিভুক্ত করা উচিত নয় এবং সংশোধনের মাধ্যমে অন্তর্ভুক্ত করার জন্য অনুরোধের অনুমতি দেওয়ার পর্যায়ে এর গুণাবলী বিচার করা উচিত নয়।

৪.৪। উত্তরদাতা নং-এর বিদ্বান কৌঁসুলি আরও বলেছেন যে, সংশোধনীগুলি বন্ধক তৈরির জন্য ব্যাঙ্কগুলির বিরুদ্ধে কোনও সরাসরি নিষেধাজ্ঞা চায়নি, বরং কেবল সেই বিবাদী হোটেলের বিরুদ্ধে ত্রাণ চেয়েছে যার সম্পত্তি ব্যাঙ্কগুলিতে বন্ধক রাখা হয়েছে। যে বন্ধককে উত্তরদাতারা চ্যালেঞ্জ করেননি, বরং কেবল উত্তরদাতাদের অনস্বীকার্য সুদকে সুরক্ষার জন্য মামলাটির পক্ষ হিসাবে বন্ধক রাখার চেষ্টা করেছেন। এটি এই ধারণাটি বলেছে যে, ব্যাঙ্কগুলি বন্ধক কার্যকর করার ক্ষেত্রে তারা আবেদনকারীর জুতোয় পা রাখবে।

৬.৫। বাদী সি-এর পক্ষে বিজ্ঞ কৌঁসুলি আরও বলেন যে, মামলায় মূল বাদীরা আবেদনকারী হোটেল প্রাঙ্গণে চিরস্থায়ী মালিকানার অধিকার চাইছেন। অতএব, যদি সম্পত্তির ক্ষেত্রে বন্ধকগুলি চ্যালেঞ্জ করা না হয়, তবে ভবিষ্যতে তারা বাদীদের অধিকারকে প্রভাবিত করতে পারে এবং তাই তাদের অধিকার রক্ষা করতে বন্ধকী ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠান এবং

সংশোধনীগুলি অত্যন্ত প্রয়োজনীয়। এইভাবে, ব্যাঙ্ক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলিকে (বন্ধকী) বাদীদের পক্ষে চূড়ান্ত কার্যকর স্বস্তি দেওয়ার জন্য প্রয়োজনীয় এবং যথাযথ পক্ষ বলা যেতে পারে। সেই উত্তরদাতাদের-মামলার চূড়ান্ত বিচারের পরে মূল বাদীদের মালিক হিসাবে ধরে নেওয়া যেতে পারে কারণ তারা চিরস্থায়ী ইজারা গ্রহীতা যারা তাদের নিজ নিজ দোকান পরিচালনার জন্য তাদের পক্ষে কার্যকর অপরিবর্তনীয় লাইসেন্স ধারণ করে। এটি জমা দেয় যে বাদীরা লাইসেন্স চুক্তি কার্যকর করার সময় প্রিমিয়াম প্রদান করেছে এবং তাই এটি নিছক লাইসেন্সের মামলা নয়, এটি একটি অপরিবর্তনীয় এবং চিরস্থায়ী লাইসেন্সের মামলা।

অতএব, হাইকোর্ট দ্বারা বিতর্কিত আদেশগুলি পাস করার সময় এবং সিভিল প্রসিডিউর কোডের অর্ডার ৬ রুল (* ১৭ এবং অর্ডার। রুল ১০) এর অধীনে আবেদনগুলি মঞ্জুর করার সময় কোনও ত্রুটি করা হয়নি।

৭.০ আমরা শুনেছি আপিলকারীর পক্ষে উপস্থিত বিদ্বান প্রবীণ আইনজীবী এবং সংশ্লিষ্ট উত্তরদাতাদের পক্ষে উপস্থিত বিদ্বান পরামর্শদাতা-দৈর্ঘ্যে মূল বাদী।

৭.১। বিতর্কিত আদেশ দ্বারা, হাইকোর্ট আদেশ ৬ বিধি ১৭ এবং এর অধীনে মূল বাদীদের দ্বারা দায়ের করা টিএম আবেদনগুলি মঞ্জুর করেছে।

আদেশ। সিভিল প্রসিডিউর কোডের নিয়ম ১০ মূল বাদীদের তাদের নিজ নিজ প্লেইন্ট সংশোধন করার অনুমতি দেয় যাতে সমগ্র প্রাঙ্গনে সমস্ত বন্ধক/চার্জ বাতিল ঘোষণা করা যায় এবং সেই উদ্দেশ্যে বন্ধকী ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলিকেও অন্তর্ভুক্ত করা যায়।

শুরুতেই এটা মনে রাখতে হবে যে, ১৯৮২ সাল থেকে বিভিন্ন বন্ধকী ব্যাঙ্ক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানের পক্ষে বন্ধকী তৈরি করা হয়েছে, যা সময়ের সঙ্গে সঙ্গে বাড়ানো হয়েছে এবং/অথবা চালু করা হয়েছে, পুনর্বিন্যাস করা হয়েছে এবং প্রতিস্থাপন করা হয়েছে। বন্ধকীগুলি কেবল মূল বাদীদের দখলে থাকা দোকান/প্রাঙ্গণের ক্ষেত্রেই নয়, পুরো প্রাঙ্গণ/হায়াত রেসিডেন্সি হোটেলের ক্ষেত্রেও তৈরি করা হয়েছে। "সংশ্লিষ্ট মূল বাদীদের পৃথক পৃথক দোকানের জন্য লাইসেন্স দেওয়া হয় যা পুরো প্রাঙ্গনের অংশ। আবেদনকারীর মতে, প্রথম বন্ধকী ১৯৮২ সালে তৈরি করা হয়েছিল। সেই সময়ে, মূল বাদীদের মধ্যে কেউই লাইসেন্সধারী ছিলেন না।

১৯৮৩ সাল থেকে তাদের বিভিন্ন জায়গায় পৃথক দোকানের জন্য লাইসেন্স দেওয়া হয়েছে। উত্তরদাতাদের মূল বাদী সহ দোকানদাররা। আবেদনকারী, মালিক-লাইসেন্সদাতা হয়ে, সংশ্লিষ্ট লাইসেন্সধারীদের-মূল বাদীদের পক্ষে প্রদত্ত সংশ্লিষ্ট লাইসেন্সগুলি বাতিল করে দিয়েছেন। লাইসেন্স বাতিল করা সংশ্লিষ্ট মামলাগুলির বিষয়। অতএব, সংশ্লিষ্ট মামলাগুলিতে একমাত্র বিতর্ক/সমস্যা হল সংশ্লিষ্ট লাইসেন্স প্রত্যাহারের ক্ষেত্রে। অভিযোগের সংশোধনের মাধ্যমে

এশিয়ান হোটেলস (নর্থ) লিমিটেড বনাম অ্যালোক কুমার লোধা ও ১৩৭ অন্যান্য [এম. আর. শাহ, বিচারপতি]

বাদীরা এখন আবেদনকারীর তৈরি করা পুরো প্রাঙ্গনে বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ করতে চান। সুতরাং, মূল বাদীরা আবেদনকারীর তৈরি বন্ধক নিয়ে মোটেও উদ্বিগ্ন নন যা হোটেলের অবিচ্ছিন্ন উন্নয়নের জন্য প্রয়োজনীয়। উদ্দেশ্যমূলক সংশোধনী দ্বারা, মূল বাদীরা এখন ঘোষণা করার জন্য অনুরোধ করেছেন যে প্রাঙ্গনে তৈরি করা সমস্ত বন্ধক/চার্জগুলি প্রাথমিকভাবে অকার্যকর। এমনকি এই ধরনের অনুরোধকেও খুব অস্পষ্ট বলা যেতে পারে। কীভাবে মূল বাদীদের এখন সময়ে সময়ে তৈরি করা বিভিন্ন বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ করার অনুমতি দেওয়া যেতে পারে।

এই পর্যায়ে, এটা মনে রাখতে হবে যে, লাইসেন্স চুক্তির (ধারা ১৩) অধীনেও আর্থিক প্রতিষ্ঠান ও ব্যাঙ্কগুলির অনুকূলে তার জমি, প্রাঙ্গণ এবং নির্মিত ও নির্মিত ভবনগুলিতে (দোকান সহ) আর্থিক প্রতিষ্ঠান ও ব্যাঙ্কগুলির অনুকূলে হোটেল প্রকল্প শেষ করার জন্য লাইসেন্সদাতার কাছে অগ্রিম/অগ্রিম ঋণের শর্তাবলীর সুরক্ষার জন্য চার্জ/বন্ধক তৈরি করার অধিকার থাকবে। অতএব, প্রকৃতপক্ষে, লাইসেন্সধারী মূল বাদীরা জানেন যে পুরো প্রাঙ্গনে এবং দোকান সহ ভবনগুলিতে চার্জ/বন্ধক থাকবে।

বিষয়টির সেই দৃষ্টিতে, এখন বেশ কয়েক বছর পরে, বাদীদের দোকান সহ পুরো প্রাঙ্গনে তৈরি বন্ধক/চার্জকে চ্যালেঞ্জ করার অনুমতি দেওয়া যাবে না।

উচ্চ আদালত দেওয়ানি কার্যবিধির ৬ নং বিধি ১৭-এর অধীনে ক্ষমতা প্রয়োগের জন্য সংশোধনীর আবেদন মঞ্জুর করার সময় এই বিষয়টিকে যথাযথভাবে মূল্যায়ন করেনি এবং/অথবা এই বিষয়টি বিবেচনা করেনি যে, এই ধরনের একটি সংশোধনী মঞ্জুর করে এবং বাদীদের সংশ্লিষ্ট অভিযোগ/বন্ধককে বাতিল ঘোষণা করার জন্য প্রার্থনার ধারা অন্তর্ভুক্ত করে বাদীদের সংশোধন করার অনুমতি দিয়ে, মামলাগুলির প্রকৃতি পরিবর্তন করা হবে। আইনের নিষ্পত্তি প্রস্তাব অনুসারে, যদি বাদীদের প্রার্থনার ধারা সহ মামলার প্রকৃতি সহ অভিযোগ সংশোধন করার অনুমতি দেওয়া হয়, তবে সেই ক্ষেত্রে আদালত সংশোধনের অনুমতি দেওয়ার ক্ষেত্রে ন্যায়সঙ্গত হবে না। এটি পদক্ষেপের কারণগুলির ভুল পরিণতির কারণও হতে পারে।

৯.০. হাইকোর্টের জারি করা বিতর্কিত আদেশ থেকে মনে হয় যে, উচ্চ আদালত বাদীদের যে বিষয়টিকে গুরুত্ব দিয়েছে, তা হল কস্তুরির (উপরে উল্লিখিত) ক্ষেত্রে রাখা ডমিনাস লিটাস এবং ভারী নির্ভরতা। তবে, বাদীদের ডমিনাস লিটাস নীতিটি কেবল সেই ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে যেখানে পক্ষগুলিকে বিবাদী হিসাবে যুক্ত করার জন্য প্রয়োজনীয় এবং/অথবা যথাযথ পক্ষ রয়েছে। বাদীদের কোনও পক্ষ হিসাবে বিবাদী হিসাবে যোগদান করার অনুমতি দেওয়া যাবে না যার প্রয়োজন নাও হতে পারে এবং/অথবা যথাযথ পক্ষগুলি এই ভিত্তিতে যে বাদীরা ডমিনাস লিটাস।

৯.১ অন্যথায়, হাইকোর্ট কস্তুরির (উপরে) ক্ষেত্রে সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে বস্তুগতভাবে ভুল করেছে।

এই আদালতের সামনে কস্তুরির ক্ষেত্রে মামলাটি ছিল বিক্রয়ের চুক্তির নির্দিষ্ট সম্পাদনের জন্য এবং পরবর্তী ক্রেতারা সেই সম্পত্তিটি কিনেছিল যার জন্য নির্দিষ্ট সম্পাদনের জন্য ডিক্রি চাওয়া হয়েছিল। অতএব, তথ্যের ভিত্তিতে বলা সিদ্ধান্তটি মামলার তথ্যের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নয়।

১০. উপরোক্ত বিষয়গুলির পরিপ্রেক্ষিতে এবং উপরে বর্ণিত কারণগুলির পরিপ্রেক্ষিতে, হাইকোর্ট আদেশ ৬ বিধি ১৭-এর অধীনে এবং দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ। বিধি ১০-এর অধীনে আবেদনটি মঞ্জুর করার ক্ষেত্রে গুরুতর ভুল করেছে, যার মাধ্যমে মূল বাদীদের আবেদন ধারা সহ অভিযোগ সংশোধন করার অনুমতি দেওয়া হয়েছে, যার মাধ্যমে বাদীরা এখন পুরো প্রাঙ্গনে অভিযোগ/বন্ধককে শূন্যতা হিসাবে ঘোষণা করার এবং মূল বাদীদের সংশ্লিষ্ট ব্যাঙ্ক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানে পক্ষভুক্ত আসামী হিসাবে যোগদান/জড়িত হওয়ার অনুমতি দেওয়ার জন্য অনুরোধ করেছেন। চিরস্থায়ী লাইসেন্সধারী হিসাবে বাদীদের কথিত অধিকারগুলি এখনও বিচার করা হয়নি। মূল বাদীদের লাইসেন্স বাতিল করা হয়েছে।

অতএব, সংশ্লিষ্ট লাইসেন্স বাতিলকে চ্যালেঞ্জ করে একটি মামলায়, বাদীদের সমগ্র প্রাঙ্গনে তৈরি সংশ্লিষ্ট বন্ধকী/চার্জকে প্রথমে বাতিল হিসাবে চ্যালেঞ্জ করার অনুমতি দেওয়া যাবে না। আবেদনকারীর পক্ষে এটি মামলা যে ১৯৮২ সালে প্রথম চার্জ তৈরি করা হয়েছিল, তার পরে বলা হয়েছে যে হোটেল প্রকল্প/প্রাঙ্গনের অবিচ্ছিন্ন উন্নয়ন নিশ্চিত করার জন্য সময়ে সময়ে বন্ধকীগুলি রোলওভার, রিফাইনান্স এবং প্রতিস্থাপন করা হয়েছে যার জন্য সময়ে সময়ে সামঞ্জস্যপূর্ণ রক্ষণাবেক্ষণ, সংস্কার এবং আপগ্রেডেশনের প্রয়োজন হয়।

এই পরিস্থিতিতে, হাইকোর্ট কর্তৃক আদেশ ৬ বিধি ১৭-এর অধীনে এবং দেওয়ানি কার্যবিধির আদেশ। বিধি ১০-এর অধীনে আবেদন করার অনুমতি দেওয়া বিতর্কিত আদেশগুলি তথ্যের পাশাপাশি আইন উভয় ক্ষেত্রেই টেকসই নয়।

১১. উপরের পরিপ্রেক্ষিতে এবং উপরে বর্ণিত কারণগুলির জন্য, এই সমস্ত আপিল সফল হয়। উচ্চ আদালত কর্তৃক প্রদত্ত বিতর্কিত আদেশগুলি আদেশ ৬ বিধি ১৭ এবং আদেশ। দেওয়ানি কার্যবিধির নিয়ম ১০ এর অধীনে আবেদনটি অনুমোদিত করে এখানে উত্তরদাতাদের দ্বারা পছন্দ করা সংশ্লিষ্ট মামলাগুলিতে। মূল বাদীরা এতদ্বারা বাতিল এবং বাতিল করা হয়। সেই অনুযায়ী বর্তমান আপিল অনুমোদিত হয়, তবে, খরচ সম্পর্কে কোনও আদেশ থাকবে না।

অঙ্কিত জ্ঞান আপিল অনুমোদিত।

(সহায়তাঃ রাহুল রাঠি, এলসিআরএ)

DISCLAIMER

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায় বোঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।